



การศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้างอพาร์ทเมนต์พื้นที่ใกล้เคียงมหาวิทยาลัยทักษิณ วิทยาเขตพัทลุง

A Feasibility study on Establishing an Apartment nearby

Thaksin University, Phatthalung Campus

กนกวรรณ แสงศิริ

Kanokwan Saengsiri

สารนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการจัดการอุตสาหกรรม

มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์

A Minor Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the

Degree of Master of Engineering in Industrial Management

Prince of Songkla University

2561

ชื่อสารนิพนธ์ การศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้างอพาร์ทเมนต์พื้นที่ใกล้เคียง
มหาวิทยาลัยทักษิณ วิทยาเขตพัทลุง
ผู้เขียน นางสาวกนกวรรณ แสงศิริ
สาขาวิชา การจัดการอุตสาหกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์หลัก

คณะกรรมการสอบ

.....
(รองศาสตราจารย์ ดร.เสกสรร สุธรรมานนท์)

.....ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.รัญชนา สีนวลลัย)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สมชาย ชูโนม)

.....กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.เสกสรร สุธรรมานนท์)

.....
(รองศาสตราจารย์ สมชาย ชูโนม)

ประธานคณะกรรมการบริหารหลักสูตรปริญญาวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการจัดการอุตสาหกรรม

ชื่อสารนิพนธ์ การศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้างอพาร์ทเมนท์พื้นที่ใกล้เคียง
มหาวิทยาลัยทักษิณ วิทยาเขตพัทลุง
ผู้เขียน นางสาวกนกวรรณ แสงศิริ
สาขาวิชา การจัดการอุตสาหกรรม
ปีการศึกษา 2560

บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการสร้างอพาร์ทเมนท์พื้นที่ใกล้เคียงมหาวิทยาลัยทักษิณ วิทยาเขตพัทลุง เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับผู้สนใจลงทุนในธุรกิจนี้ งานวิจัยนี้จะศึกษาความเป็นไปได้ใน 5 ด้านต่าง ๆ คือ ด้านการตลาด ด้านกฎหมาย ด้านเทคนิคและวิศวกรรม ด้านการจัดการและด้านเศรษฐศาสตร์ รวมถึงวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ โดยใช้แบบสอบถามเก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 346 คน จากนักศึกษามหาวิทยาลัยทักษิณ วิทยาเขตพัทลุง พบว่าทำเลที่ตั้งโครงการใกล้กับมหาวิทยาลัย ซึ่งที่ดินแปลงนี้มีศักยภาพที่จะพัฒนาเป็นโครงการประเภทที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับการขยายตัวของจำนวนนักศึกษามหาวิทยาลัยในอนาคต ที่ดินของโครงการมีเนื้อที่ 1.5 ไร่ อพาร์ทเมนท์มีความสูง 4 ชั้น มีห้องพักทั้งหมด 67 ห้อง แบ่งเป็นห้องพักรายเดือน 42 ห้อง ห้องพักรายวัน 21 ห้องและร้านค้าให้เช่า 4 ห้อง โครงการมีการลงทุนทั้งหมด 27,911,264 บาท จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้อันเศรษฐศาสตร์ พบว่ามีระยะเวลาคืนทุนอยู่ที่ 11 ปี 4 เดือน มูลค่าปัจจุบันสุทธิเท่ากับ 2,246,016 บาท และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับ 7% พิจารณาว่าเป็นโครงการที่น่าสนใจ สำหรับผู้ที่ต้องการลงทุนในระยะเวลายาว

Minor Thesis Title A Feasibility study on Establishing an Apartment nearby
Thaksin University, Phatthalung Campus

Author Kanokwan Saengsiri

Major Program Industrial Management

Academic Year 2017

ABSTRACT

The objective of this research is to evaluate a possibility of establishing an apartment nearby Thaksin University, Phatthalung Campus. It is a useful guideline for real estate entrepreneur in making investment decision. There are five aspects in this research: marketing, law, technical and engineering, management and economics. Furthermore, the sensitivity analysis of related factors to the project are analyzed. The data were collected from 346 students of Thaksin University, Phatthalung Campus using questionnaires. In order to cover the Thaksin University's student, the potential area of 1.5Rais, which is located nearby university is selected. The apartment has 4 floors, 67 rooms which are divided into 42 rooms for monthly rental, 21 rooms for daily rental, and 4 rooms for convenience store. The project has a total investment of 27,911,264 baht. With respect to economic analysis, the Payback Period, NPV and IRR are found at 11 years 4 months, 2,246,016 baht, and 7%, respectively. All in all, the results of this research show that this project is suitable for long term investment.

กิตติกรรมประกาศ

สารนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยความกรุณาเป็นอย่างยิ่งจาก อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก รองศาสตราจารย์ ดร.เสกสรร สุธรรมานนท์ และคณะกรรมการสอบสารนิพนธ์ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.รัฐนา สินธวาลัย และรองศาสตราจารย์ สมชาย ชูโณม ที่ได้กรุณาให้คำปรึกษา แนะนำ และช่วยเหลือในการแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ เพื่อให้สารนิพนธ์เล่มนี้ มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น รวมถึงพี่ๆ เจ้าหน้าที่ประจำสาขาการจัดการอุตสาหกรรม ที่คอยช่วยเหลือ ติดต่อประสานงานให้กับผู้วิจัย ผู้วิจัย ขอกราบขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ ที่นี้

ขอขอบคุณ คุณสายรุ้ง แก้วสว่าง ประธานกรรมการคุณวุฒิ จากบริษัท สมาร์ท ดูอิง จำกัด เป็นบริษัทพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ ให้ความอนุเคราะห์เป็นผู้ทรงคุณวุฒิ ตรวจสอบความเที่ยงตรงและความเชื่อมั่นด้านเนื้อหาของแบบสอบถาม และคุณจักรินทร์ แสงศิริ ตำแหน่งวิศวกร (โยธา) ให้ความอนุเคราะห์เป็นผู้ที่ประเมินราคาก่อสร้าง และอาจารย์พัลลภ เพ็ญจำรัส จากหลักสูตรบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการโลจิสติกส์ ให้ความอนุเคราะห์เป็นผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบความเที่ยงตรงด้านเนื้อหาของแบบสอบถาม และนักศึกษามหาวิทยาลัยทักษิณ วิทยาเขตพัทลุง ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถามงานวิจัยเพื่อทำการวิจัยในครั้งนี้ อีกทั้งขอขอบคุณพี่ๆ เพื่อนๆ ทุกคน ที่ศึกษาอยู่ในหลักสูตรวิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการจัดการอุตสาหกรรม ที่ให้ความช่วยเหลือผู้วิจัยเป็นอย่างดี

สุดท้ายนี้ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ที่เป็นที่รักยิ่ง ผู้คอยดูแลเอาใจใส่ด้วยความรักความห่วงใยเสมอมา คอยเป็นแรงใจ ที่ให้การดูแลสนับสนุนในทุก ๆ เรื่องและเป็นที่กำลังใจอย่างดี รวมถึงให้ข้อคิดในการดำเนินชีวิตและสามารถประสบผลสำเร็จในการทำสารนิพนธ์ฉบับนี้

นางสาวกนกวรรณ แสงศิริ

สารบัญ

หน้า

บทคัดย่อ.....	(3)
ABSTRACT	(4)
กิตติกรรมประกาศ.....	(5)
สารบัญ.....	(6)
สารบัญตาราง.....	(8)
สารบัญรูป	(10)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	13
1.3 ขอบเขตการวิจัย.....	13
1.4 ประโยชน์ที่ได้รับ	13
บทที่ 2 งานวิจัยและทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง.....	14
2.1 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	14
2.2 ทฤษฎีการศึกษาความเป็นไปได้.....	17
2.3 ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับบอาร์ทเมนต์	25
บทที่ 3 วิธีการวิจัย	28
3.1 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการตลาด	29
3.2 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกฎหมาย	31
3.3 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านเทคนิคและวิศวกรรม	31
3.4 การศึกษาความเป็นไปได้ด้านการจัดการ	3
3.5 การศึกษาความเป็นไปได้ทางด้านเศรษฐศาสตร์.....	32
3.6 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว.....	32
3.7 สรุปผลโครงการและจัดทำรูปแบบสารนิพนธ์.....	32
บทที่ 4 ผลการวิจัยและอภิปรายผล	33
4.1 ข้อมูลเบื้องต้น	33
4.2 การวิเคราะห์ด้านการตลาด	38
4.3 การวิเคราะห์ด้านกฎหมาย	44

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
4.4 การวิเคราะห์เทคนิคและวิศวกรรม	45
4.5 การวิเคราะห์ด้านการจัดการ	55
4.6 การวิเคราะห์ด้านเศรษฐศาสตร์	56
4.7 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว	63
บทที่ 5 สรุปและข้อเสนอแนะ	70
5.1 สรุปผลการวิจัย	70
5.2 ข้อเสนอแนะ	71
บรรณานุกรม	72
ภาคผนวก ก.	74
ภาคผนวก ข.	82
ภาคผนวก ค.	88
ประวัติผู้เขียน	99

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1-1 การเปลี่ยนแปลงราคาตลาดที่อยู่อาศัย ณ กลางปี พ.ศ. 2560.....	2
ตารางที่ 1-2 สถิติจำนวนประชากรและบ้านจังหวัดพัทลุงประจำปี พ.ศ.2559	4
ตารางที่ 1-3 จำนวนนิสิตระดับปริญญาตรีชั้นปีที่ 1-5 ประจำปีการศึกษา 2560	5
ตารางที่ 1-4 จำนวนนิสิตระดับปริญญาโท (ภาคปกติ) ประจำปีการศึกษา 2560.....	8
ตารางที่ 1-5 จำนวนนิสิตระดับปริญญาโท (ภาคพิเศษ) ประจำปีการศึกษา 2560.....	9
ตารางที่ 1-6 จำนวนนิสิตระดับปริญญาเอก (ภาคปกติ) ประจำปีการศึกษา 2560.....	9
ตารางที่ 4-1 ปัจจัยการตัดสินใจในการเลือกอพาร์ทเมนต์ให้เช่า.....	39
ตารางที่ 4-2 ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ปี 2550 – 2560	41
ตารางที่ 4-3 สรุปการวิเคราะห์สถานการณ์	41
ตารางที่ 4-4 เนื้อที่จำนวนค่าเช่าต่อเดือนของโครงการ	43
ตารางที่ 4-5 ผลสรุปสมมติฐานของรายได้	43
ตารางที่ 4-6 ค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์โฆษณา.....	44
ตารางที่ 4-7 รายการราคาประมาณที่ดินไว้	47
ตารางที่ 4-8 รายการค่าใช้จ่ายเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้า	51
ตารางที่ 4-9 แผนการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์.....	52
ตารางที่ 4-10 รายการงบประมาณค่าก่อสร้างอพาร์ทเมนต์.....	54
ตารางที่ 4-11 รายการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของโครงการ	56
ตารางที่ 4-12 ค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินการ	57
ตารางที่ 4-13 รายการประมาณเงินลงทุนในสินทรัพย์ถาวร	57
ตารางที่ 4-14 รายการประมาณเงินลงทุนหมุนเวียน	58
ตารางที่ 4-15 รายการเงินชำระเงินกู้ระยะยาว	55
ตารางที่ 4-16 รายละเอียดต้นทุนของโครงการ	60
ตารางที่ 4-17 สมมติฐานสัดส่วนการเข้าพักของโครงการปกติ	61
ตารางที่ 4-18 ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ	62
ตารางที่ 4-19 อัตราตอบแทนทางการลงทุน	63
ตารางที่ 4-20 ประมาณการกระแสเงินสดของโครงการอัตราค่าเช่าลดลง 10%	64

สารบัญตาราง (ต่อ)

หน้า

ตารางที่ 4-21 ความอ่อนไหวของอัตราผลตอบแทนต่อค่าเช่า	65
ตารางที่ 4-22 ประเมินการกระแสเงินสดของโครงการสัดส่วนเข้าพักลดลง 10%	66
ตารางที่ 4-23 ความอ่อนไหวของอัตราผลตอบแทนต่อสัดส่วนการเข้าพัก.....	67
ตารางที่ 4-24 ประเมินการกระแสเงินสดของโครงการต้นทุนค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้น 10%.....	68
ตารางที่ 4-25 ความอ่อนไหวของอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนค่าก่อสร้าง	69
ตารางที่ 4-26 ผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหว	69
ตารางที่ ค-1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไป	89
ตารางที่ ค-2 ผลการวิเคราะห์ของหอพักที่ผู้ตอบแบบสอบถามพักในปัจจุบัน	90
ตารางที่ ค-3 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานด้านผลิตภัณฑ์.....	94
ตารางที่ ค-4 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานด้านราคา.....	95
ตารางที่ ค-5 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานด้านการจัดจำหน่าย	95
ตารางที่ ค-6 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานด้านการส่งเสริมการตลาด.....	96
ตารางที่ ค-7 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานด้านบุคลากร.....	96
ตารางที่ ค-8 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานด้านบริการ.....	97
ตารางที่ ค-9 ค่าเฉลี่ยและค่าเบี่ยงเบนมาตรฐานด้านบรรยากาศ	98

สารบัญรูป

หน้า

รูปที่ 1-1 แผนที่ท่องเที่ยวจังหวัดพัทลุง.....	3
รูปที่ 1-2 ตำแหน่งความเป็นไปได้ในการสร้างอพาร์ทเมนต์และคู่แข่ง	11
รูปที่ 1-3 บริเวณที่ดินที่ต้องการก่อสร้างอพาร์ทเมนต์.....	12
รูปที่ 3-1 กรอบแนวคิดขั้นตอนในการศึกษาความเป็นไปได้.....	28
รูปที่ 4-1 ที่ดินที่ศึกษาความเป็นไปได้.....	46
รูปที่ 4-2 ถนนตัดตรงมาจากถนนเอเชีย	47
รูปที่ 4-3 แผนผังสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินด้านหน้า.....	48
รูปที่ 4-4 แผนผังสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินด้านข้าง.....	48
รูปที่ 4-5 แผนผังสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินด้านบน	49
รูปที่ 4-6 แผนผังสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินด้านหลัง	49
รูปที่ 4-7 แบบแปลนอพาร์ทเมนต์ชั้น 1	50
รูปที่ 4-8 แบบแปลนอพาร์ทเมนต์ชั้น 2 ถึงชั้น 4.....	50
รูปที่ 4-9 แบบการจัดเฟอร์นิเจอร์ในห้องพัก	51
รูปที่ 4-10 โครงสร้างการบริหาร.....	55